LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants – Nouvelle-Écosse*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Figure 1

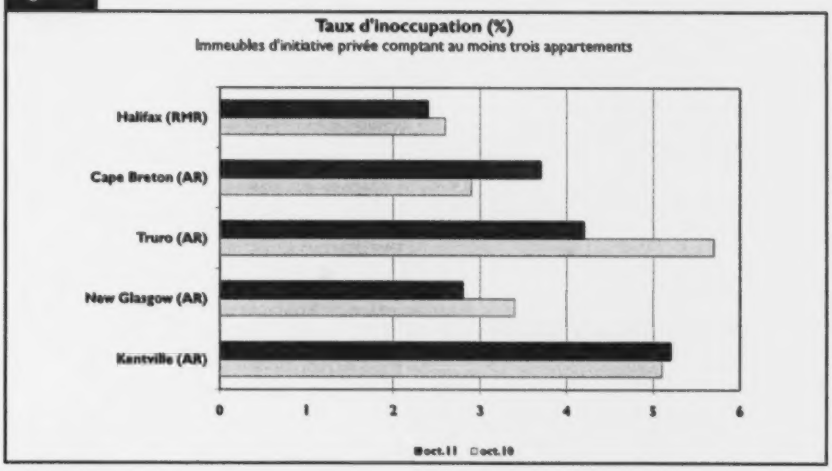
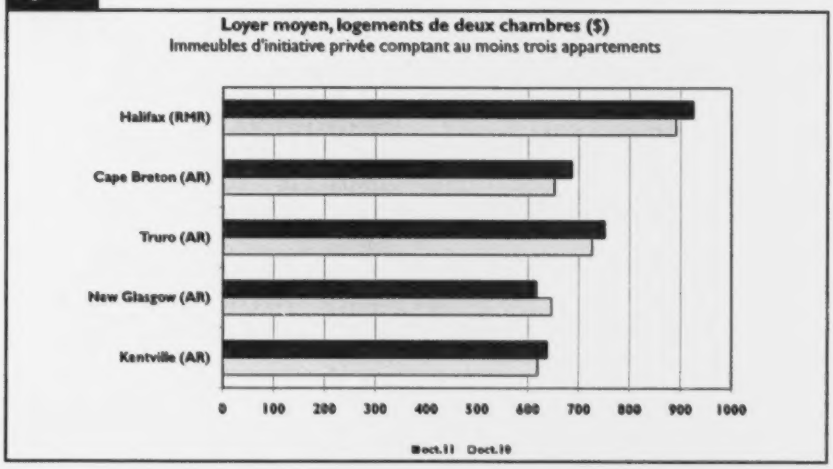


Figure 2



Baisse du taux d'inoccupation en Nouvelle-Écosse

- Dans les centres urbains[1] de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation[2] global est descendu de 2,9 %, il y a un an, à 2,7 % en octobre 2011.
- Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres a diminué, mais celui des autres tailles de logements n'a à peu près pas bougé.
- La RMR de Halifax affichait un taux d'inoccupation de 2,4 % en octobre 2011, sensiblement le même qu'il y a un an.
- En Nouvelle-Écosse, les appartements de deux chambres affichaient un taux d'inoccupation moyen de 2,8 % et leur loyer moyen était de 882 $.
- Dans la province, le loyer moyen global avait augmenté de 2,1 % en octobre (dans les immeubles communs aux Enquêtes sur les logements locatifs (ELL) de 2010 et de 2011)[3].

Aperçu

Dans les centres urbains de la Nouvelle-Écosse, le taux d'inoccupation global est descendu de 2,9 %, en octobre 2010, à 2,7 % en octobre 2011. Durant la même période, le loyer moyen s'est accru de 2,1 % dans les immeubles communs aux enquêtes de 2010 et de 2011.

Les facteurs influant sur le marché locatif néo-écossais ont évolué en sens divers dans la province. L'immigration a ralenti en Nouvelle-Écosse à la fin de l'an dernier et au début de 2011. Les données récentes montrent que le solde migratoire de la plupart des régions de la province, à l'exception de Halifax et de Truro, est négatif. Comme les départs sont plus nombreux que les arrivées, la demande de toutes les catégories d'habitations s'est contractée dans ces secteurs, y compris celle de logements locatifs. À Halifax et à Truro, toutefois, la migration nette globalement plus positive a fait croître la demande et a réduit un peu les taux d'inoccupation.

Dans la région économique du Nord (qui comprend Truro et New Glasgow), la demande de logements à louer a été soutenue par la croissance de l'emploi en 2011. À Cape Breton et dans la vallée de l'Annapolis, toutefois, elle s'est repliée en partie à cause de la détérioration du marché du travail dans ces régions.

Du côté de l'offre, le recul de la construction d'appartements en 2008 et en 2009 continue d'avoir des répercussions sur le marché locatif néo-écossais. Bien que le nombre des mises en chantier dans ce segment ait sensiblement augmenté en 2010 et en 2011, beaucoup d'unités étaient en construction ou n'étaient pas encore mises en location au moment de l'Enquête. Le nombre de nouveaux logements locatifs achevés en 2010 (698) et durant les neuf premiers mois de 2011 (640) était bien inférieur à la moyenne des dix dernières années, qui est de 779. En conséquence, l'offre moins abondante d'unités neuves a poussé à la baisse le taux d'inoccupation global de la province en 2011.

Tendances du taux d'inoccupation

En 2011, l'évolution du taux d'inoccupation néo-écossais a varié selon les centres urbains. Dans la RMR de Halifax, qui compte 84 % de l'univers locatif de la province (40 624 des 48 156 unités), la proportion d'unités vacantes est restée statistiquement inchangée et s'établissait à 2,4 % en octobre 2011. À Cape Breton, elle est montée de 2,9 à 3,7 % et dans Kings Subdivision A, de 1,0 à 3,4 %.

À Truro, le deuxième univers locatif en importance, le taux d'inoccupation était de 4,2 % en octobre dernier, comparativement à 5,7 % douze mois plus tôt. À Kentville, la proportion d'unités vacantes n'a guère changé par rapport à 2010; elle s'établissait à 5,2 %.

Plus de la moitié des logements locatifs de la Nouvelle-Écosse sont des appartements de deux chambres et, pour la deuxième année d'affilée, ceux-ci enregistraient le plus haut taux d'inoccupation de la province, soit 2,8 %. Celui des appartements de une chambre, qui forment plus du tiers du parc locatif provincial, était inférieur à la moyenne et se situait à 2,5 %. Quant aux studios, qui ne représentent qu'un peu plus de 6 % du marché locatif, leur situation n'a guère changé et ils affichaient un taux d'inoccupation de 2,4 % en octobre dernier.

Loyer moyen

Dans l'ensemble de la province, le loyer moyen global était de 834 $ en octobre 2011 et les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 882 $ par mois. C'est à Halifax que le loyer moyen de ces appartements était le plus élevé, soit 925 $; à Truro, ils se louaient 751 $, à Cape Breton, 686 $ et à New Glasgow, 616 $.

Dans les immeubles de la province qu'ont en commun les enquêtes de 2010 et de 2011, le loyer moyen s'est accru cette année. Globalement, cette augmentation a été de 2,1 %, alors qu'elle avait atteint 3,1 % l'an passé. À Halifax, elle s'est établie à 2,0 %. Comme la majeure partie du parc d'appartements néo-écossais (84 %) se trouve dans cette RMR, c'est le taux d'inoccupation de Halifax qui a pesé le plus lourd dans la moyenne provinciale. Si l'augmentation à l'échelle de la province dépasse un peu celle de Halifax, c'est à cause

[1] Par centre urbain, on entend un centre où résident au moins 10 000 personnes. Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont définies par Statistique Canada.

[2] Taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant trois appartements locatifs ou plus.

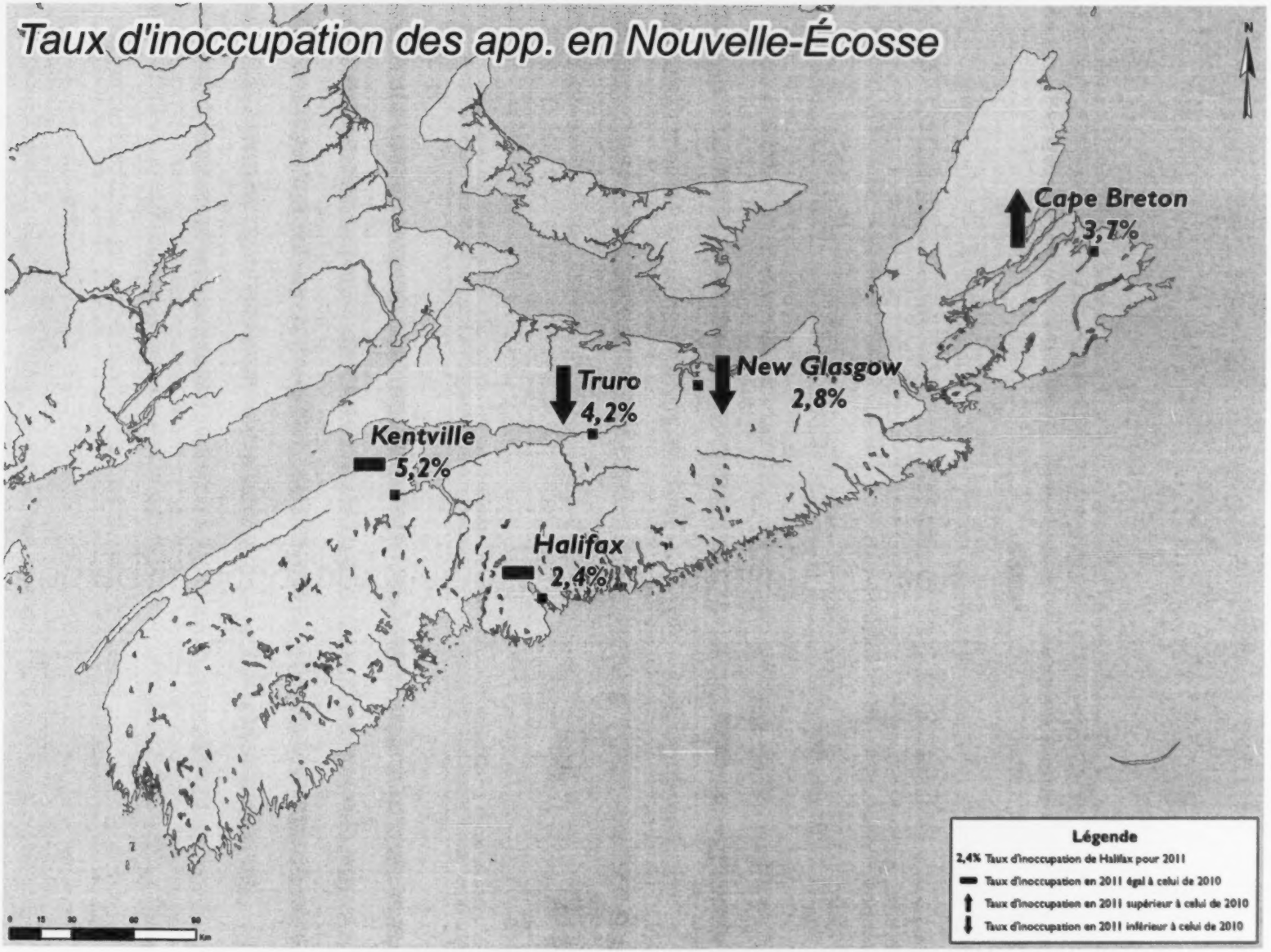
[3] Dans la comparaison d'une année sur l'autre des loyers moyens, il faut tenir compte de l'âge de l'immeuble, car les loyers demandés sont en général plus élevés dans les ensembles de construction récente que dans les bâtiments anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2010 et celle d'octobre 2011, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

d'une majoration plus importante des loyers à Cape Breton, laquelle a atteint 5,5 %. Truro a enregistré la plus faible hausse du loyer moyen, 1,7 %. À Kentville, l'augmentation a été un peu plus forte, soit 1,9 %.

Taux de disponibilité

Pour l'ensemble de la province, le taux de disponibilité s'établissait à 3,3 % en octobre 2011, un recul par rapport au taux de 3,6 % enregistré à la même époque en 2010. Un logement locatif est considéré comme disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail.

Ce sont les appartements de une et de deux chambres qui ont connu la diminution la plus marquée du taux de disponibilité : de 3,5 à 3,1 % pour les unités de une chambre et de 3,8 à 3,4 % pour celles de deux chambres. Quant aux appartements de trois chambres, ils ont vu leur taux de disponibilité monter de 2,5 %, en octobre 2010, à 3,0 % cette année.


Taux d'inoccupation des app. en Nouvelle-Écosse
N
Cape Breton
3,7%
New Glasgow
2,8%
Truro
4,2%
Kentville
5,2%
Halifax
2,4%
Légende
2,4% Taux d'inoccupation de Halifax pour 2011
Taux d'inoccupation en 2011 égal à celui de 2010
Taux d'inoccupation en 2011 supérieur à celui de 2010
Taux d'inoccupation en 2011 inférieur à celui de 2010
0 15 30 60 90
Km

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)	2,3 a	1,6 a	2,3 a	2,3 a	2,9 a	2,6 a	2,1 a	1,9 a	2,6 a	2,4 a
Cape Breton (AR)	2,8 c	6,6 c	4,3 b	3,2 c	2,6 a	3,3 b	1,5 b	5,2 b	2,9 a	3,7 a
Ville de Sydney	3,1 d	6,9 c	3,9 c	2,1 b	2,5 a	3,0 b	0,9 a	5,0 b	2,8 a	3,4 b
Reste de l'AR	0,0 a	**	5,1 b	5,7 c	2,6 b	4,1 b	5,0 a	**	3,4 b	4,6 b
Kentville (AR)	8,9 c	**	6,0 c	3,5 c	4,3 b	4,8 b	**	11,0 c	5,1 b	5,2 a
Kings, Subd. A (SC)	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 d	4,2 b	**	**	1,0 d	3,4 b
New Glasgow (AR)	3,3 c	5,0 b	5,5 b	3,2 b	2,5 a	2,3 a	3,1 a	3,6 a	3,4 a	2,8 a
Truro (AR)	**	3,6 c	4,7 b	4,6 b	6,2 a	3,9 a	0,0 c	**	5,7 a	4,2 a
N.-É., centres de 10 000+	**2,7 a**	**2,4 a**	**2,6 a**	**2,5 a**	**3,1 a**	**2,8 a**	**2,3 a**	**2,3 a**	**2,9 a**	**2,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)	632 a	670 a	732 a	753 a	891 a	925 a	1 146 a	1 182 a	836 a	866 a
Cape Breton (AR)	485 a	503 a	542 a	547 a	652 a	686 a	857 a	883 a	625 a	649 a
Ville de Sydney	488 a	504 a	565 a	567 a	670 a	711 a	889 a	914 a	643 a	671 a
Reste de l'AR	442 b	479 c	488 a	505 a	608 a	629 a	688 b	710 b	576 a	594 a
Kentville (AR)	471 a	522 a	524 a	526 a	619 a	638 a	769 a	696 a	593 a	607 a
Kings, Subd. A (SC)	a.l.e.	a.l.u.	550 b	545 a	603 a	665 a	**	**	615 c	663 a
New Glasgow (AR)	451 c	465 a	561 a	509 a	646 a	616 a	681 c	730 d	611 a	578 a
Truro (AR)	464 a	474 a	558 a	577 a	726 a	751 a	782 b	782 a	670 a	697 a
N.-É., centres de 10 000+	**612 a**	**647 a**	**713 a**	**730 a**	**851 a**	**882 a**	**1 116 a**	**1 146 a**	**807 a**	**834 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)	2 569	2 572	15 032	15 140	19 338	19 726	3 177	3 186	40 116	40 624
Cape Breton (AR)	148	141	451	451	1 114	1 115	120	118	1 833	1 825
Ville de Sydney	138	132	315	314	803	779	101	99	1 357	1 324
Reste de l'AR	10	9	136	137	311	336	19	19	476	501
Kentville (AR)	53	54	345	350	850	881	56	55	1 304	1 340
Kings, Subd. A (SC)	0	0	15	16	97	93	11	8	123	117
New Glasgow (AR)	86	86	326	334	729	737	31	28	1 172	1 185
Truro (AR)	97	97	740	717	1 643	1 714	115	114	2 595	2 642
N.-É., centres de 10 000+	**2 963**	**2 956**	**17 047**	**17 146**	**24 037**	**24 522**	**3 533**	**3 532**	**47 580**	**48 154**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11	oct.10	oct.11
Halifax (RMR)	3,2 b	2,9 a	3,1 a	3,0 a	3,7 a	3,2 a	2,4 a	2,7 a	3,3 a	3,1 a
Cape Breton (AR)	5,0 c	6,6 c	4,3 b	3,2 c	2,6 a	3,5 b	1,5 b	6,9 b	3,1 b	3,9 a
Ville de Sydney	5,5 c	6,9 c	3,9 c	2,1 b	2,5 a	3,3 b	0,9 a	7,0 b	3,0 b	3,7 a
Reste de l'AR	0,0 a	**	5,1 b	5,7 c	2,6 b	4,1 b	5,0 a	**	3,4 b	4,6 b
Kentville (AR)	8,9 c	**	7,7 b	3,5 c	4,4 b	4,8 b	**	11,0 c	5,7 b	5,2 a
Kings, Subd. A (SC)	a.l.e.	a.l.u.	**	**	0,0 d	4,2 b	**	**	1,0 d	3,4 b
New Glasgow (AR)	3,3 d	5,0 b	5,5 b	3,2 b	2,8 a	2,3 a	**	3,6 a	3,6 a	2,8 a
Truro (AR)	**	3,6 c	6,0 b	4,6 b	6,6 a	4,0 a	0,0 c	**	6,3 a	4,2 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,6 b**	**3,5 b**	**3,5 a**	**3,1 a**	**3,8 a**	**3,4 a**	**2,5 a**	**3,0 b**	**3,6 a**	**3,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11	oct.09 à oct.10	oct.10 à oct.11
Halifax (RMR)	2,7 a	2,7 b	3,5 a	1,9 a	2,9 a	1,7 b	2,7 a	1,7 c	3,0 a	2,0 a
Cape Breton (AR)	-7,4 c	7,4 c	++	3,1 c	1,9 b	5,8 b	6,7 c	4,6 b	2,5 a	5,5 b
Ville de Sydney	-7,8 c	6,4 c	++	2,9 c	2,2 b	6,6 b	7,2 c	5,0 b	2,8 b	6,0 b
Reste de l'AR	**	**	++	3,8 c	1,3 a	4,1 c	4,5 d	2,5 c	1,6 c	4,3 b
Kentville (AR)	**	**	++	2,2 b	0,9 a	2,7 a	++	1,2 a	++	1,9 b
Kings, Subd. A (SC)	a.l.e.	a.l.u.	++	++	2,3 b	++	**	a.l.e.	2,5 c	++
New Glasgow (AR)	++	**	**	++	**	**	**	++	**	++
Truro (AR)	**	**	0,8 d	2,1 c	1,9 a	1,3 a	++	++	1,2 a	1,7 b
N.-É., centres de 10 000+	2,4 a	3,0 b	3,3 a	1,9 a	3,0 a	1,7 b	2,7 a	1,8 c	3,1 a	2,1 a

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine, appelée noyau urbain. Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins des Recensements de 2001 et de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire ne pourraient pas être réalisées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie du travail qu'ils font et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada, dont les données sont disponibles pour les années 1994 à 2009. Pour 2010 et 2011, la SCHL a établi des prévisions. À noter que l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs est calculé au moyen de la valeur nominale des loyers et des revenus médians.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

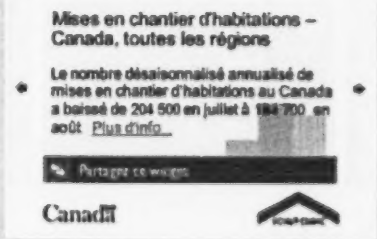
Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64505_2011_B02